



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI  
4<sup>A</sup> SEZIONE CIVILE

composta dai seguenti Magistrati:

Giuseppe DE TULLIO - Presidente

Massimo SENSALE - Consigliere

Giuseppe Gustavo INFANTINI - Consigliere rel.

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado d'appello iscritta nel ruolo generale degli affari contenziosi sotto il numero d'ordine **4803** dell'anno **2019**, vertente

tra

**Parte\_1** (c.f.: **C.F.\_1**) e **Parte\_2** (c.f.: **C.F.\_2**),  
rappresentati e difesi dall'avv. Vincenzo Claudio Russo.

**CP\_1**

e

**Controparte\_2** c.f.: **P.IVA\_1**), in persona dell'amministratore p.t.

**CP\_3** - **contumace**—

**OGGETTO:** "Appello avverso la sentenza n. 3419/2019 emessa dal Tribunale di Napoli, pubblicata il 28.3.2019, in tema di impugnativa di delibera assembleare condominiale".

**CONCLUSIONI:** Come da note c.d. di trattazione scritta, depositate, ex art. 127-ter c.p.c., dalla difesa degli appellanti in data 5.9.2024.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 28.10.2019, **Parte\_1** e **Parte\_2** hanno convenuto in giudizio, dinanzi a questa Corte, il Condominio sito a **CP\_2** in **Controparte\_2**, proponendo appello avverso la sentenza n. 3419/2019 emessa dal Tribunale di Napoli, pubblicata il 28.3.2019.

\*\*\*\*

### 1. Il giudizio di primo grado.

In primo grado *Controparte\_4* , *Parte\_1* e *Parte\_2* avevano convenuto in giudizio, dinanzi al Tribunale di Napoli, il *Controparte\_5* in *CP\_2* chiedendo di "riconoscere e dichiarare la integrale nullità" della delibera adottata in data 13.6.2013 dall'assemblea del detto condominio, relativamente al punto n. 1 dell'ordine del giorno e, conseguentemente, di "condannare il *Controparte\_5* , in persona dell'amm.re p.t. al pagamento delle spese, anche generali, diritti ed onorari ed accessori del giudizio".

Ciò sulla base, in sintesi, dei seguenti motivi: "A) Omesso esame della documentazione presupposta – annullabilità della votazione – violazione del diritto alla informazione dell'assemblea. B) Errata contabilizzazione delle Voci – Falsa ripartizione delle spese – Omessa e/o insufficiente informazione ai Condomini. C) Omissione di partite dovute. D) Utilizzo improprio del prospetto di bilancio. Violazione di Legge. E) Criteri di Redazione del Bilancio – Impossibilità di riscontro".

Iscritta la causa al n. 21793/2013 del Ruolo Generale, si era costituito in giudizio, con comparsa depositata il 20.12.2013, in persona dell'amministratore p.t., il *Controparte\_5* , in *CP\_2* contestando la fondatezza dei motivi di impugnazione formulati dagli attori e chiedendo il rigetto della domanda proposta da questi ultimi, con vittoria delle spese di lite da distrarsi in favore del proprio difensore antistatario.

Con la sentenza n. 3419/2019 impugnata in questa sede, il Tribunale di Napoli ha così statuito: "1) rigetta l'opposizione; 2) compensa tra le parti le spese di giudizio".

\*\*\*\*

### 2. Il giudizio di secondo grado.

*Parte\_1* e *Parte\_2* hanno censurato tale sentenza sulla base dei tre seguenti motivi di gravame.

1. Con il primo motivo hanno lamentato la mancata considerazione, da parte del primo giudice, del fatto che il bilancio condominiale consuntivo, approvato con delibera assembleare il 13.6.2013 e relativo all'anno di esercizio 2012, non fosse stato redatto in obbedienza ad un univoco criterio redazionale (ovvero, o per cassa o per competenza), non dividendo con chiarezza le spese (ordinarie o straordinarie) ed errando nel calcolo aritmetico di alcune voci di spesa.

Ad avviso degli appellanti il Tribunale di Napoli non avrebbe poi tenuto conto delle numerose incongruenze contenute nel bilancio impugnato (a riprova del fatto che sarebbe stato adottato un illegittimo criterio misto), quali: a) una voce 'Entrate Cantinola Condominiale' (€ 544,00) relativa al periodo Feb.2011-Mar.2012; b) una voce "Derattizzazione e Deblattizzazione" (€ 954,00) comprendente anche il primo trimestre 2013; c) una voce (€ 141,58) relativa al recupero di quote nei confronti del condomino *CP\_4* come da delibera del 4 maggio 2010; d) una voce "Consulenza del Lavoro" riportata in quella "Spese portierato" con un riferimento anche al pagamento di una differenza sulle ft.61,63' (€ 919,32) relative al III e IV trimestre 2011.

Del pari, a fronte della pur eccepita commistione tra spese “ordinarie” e “straordinarie”, il Tribunale neppure avrebbe tenuto conto, ad avviso degli appellanti, del fatto che nelle spese ordinarie fossero state ricomprese voci quali la “riparazione impianto elettrico e citofonico”, (uno per scala €1.844,00), la “riparazione portone e fornitura chiavi” (€ 508,80) e le “riparazioni impianto elettrico comune” (€ 164,30), palesemente straordinarie.

Tutto ciò avrebbe reso – anche considerando che erano state riportate sia spese straordinarie che ordinarie in merito alla gestione dei tre contratti ENEL- il detto bilancio di difficile comprensione, come dimostrato anche dal fatto che il **CP\_2**, con delibera del 22.5.2018, ormai consapevole della non intellegibilità assoluta del bilancio in esame (anche in forza di sentenza del Tribunale di Napoli riguardanti bilanci di altre annate), si era impegnato a rifarlo, in cambio dell’abbandono del giudizio.

Il che – secondo gli appellanti- non sarebbe stato considerato dal primo giudice che, anzi, avrebbe erroneamente ritenuto che le censure alle singole voci di bilancio costituissero una contestazione sulla opportunità di alcune spese e che rientrassero, pertanto, nell’ambito della propria discrezionalità.

2. Con il secondo motivo **Parte\_1** e **Parte\_2** hanno sostenuto che il Tribunale di Napoli avesse ommesso di pronunciarsi sulla censura riguardante la mancanza, nell’elenco delle voci di spesa del bilancio approvato e, precisamente, nell’ambito delle “spese portierato”, della voce “accantonamento TFR relativo al sig. **Parte\_3**”, ossia di una voce di spesa necessaria (trattandosi di un debito *ex lege* del Condominio), rendendo, così, il detto bilancio inidoneo alla propria funzione.

3. Con il terzo motivo hanno, infine, hanno lamentato l’impossibilità di esaminare, nonostante le reiterate richieste, la documentazione sottesa al bilancio approvato con riferimento alla “Polizza Fabbriati” e all’elenco dei sinistri.

Sul punto hanno sostenuto che il Tribunale non avesse tenuto conto dell’evidente discrasia e della incompletezza della documentazione depositata, al riguardo, dal **CP\_2** convenuto, e che non avesse considerato che l’onere probatorio concernente la consegna della documentazione richiesta gravasse su quest’ultimo.

E, alla luce di quanto esposto, hanno rassegnato le seguenti conclusioni: *“In riforma della sentenza n. 3419/19 della IV sezione del Tribunale di Napoli...la Corte di Appello di Napoli...annulli la delibera assembleare assunta il 13.06.2013 dal [...] **Parte\_4** per gli errori contenuti e la non intellegibilità del documento di bilancio predisposto, dovuti all’errata contabilizzazione delle voci, all’omissione di partite dovute e all’impossibilità di riscontrare un univoco criterio di redazione del Bilancio Vinte le spese e competenze anche della presente fase di impugnazione”.*

Il **CP\_2** appellato non si è costituito in giudizio, nonostante la ritualità della notifica dell’atto di appello nei suoi confronti (avvenuta il 28.10.2019, come documentato dall’appellante; cfr. relata di notifica in calce all’atto di appello notificato, contenuto nel fascicolo cartaceo degli appellanti).

Con ordinanza del 13.10.2020 la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all’udienza dell’11.1.2022.

Indi, dopo alcuni rinvii d'ufficio, con decreto presidenziale del 10.07.2024 (ritualmente comunicato alle parti costituite), è stato disposto che la trattazione della controversia, per l'udienza del 10.9.2024, si svolgesse mediante la c.d. trattazione "scritta", secondo le modalità degli artt. 127, comma III, e 127-ter cod. proc. civ., introdotti con d.lgs 149/2022, in vigore dall'1.1.2023.

Depositate le c.d. note di trattazione scritta dalla difesa degli appellanti (in data 5.9.2024), rinunciando espressamente ai termini di cui all'art. 190 c.p.c., la causa è stata trattenuta in decisione con ordinanza depositata in data 11.09.2024 (ritualmente comunicata alle parti costituite), senza la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. (attesa la detta rinuncia dell'unica parte costituita).

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

In via preliminare va dichiarata la contumacia del *Controparte\_6* non essendosi costituito in giudizio nonostante la ritualità della notifica dell'atto di appello nei suoi confronti (notifica perfezionatasi, come detto, il 28.10.2019).

\*\*\*\*

Ciò posto, la Corte rileva la fondatezza dell'appello proposto da *Parte\_1* e *Parte\_2* in relazione al terzo motivo di gravame.

Il che assorbe, logicamente, la valutazione degli altri due (anche in virtù del principio processuale della "ragione più liquida", desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost.; cfr., tra le altre, Cass. civ., Sez. lavoro, Ord., 19/02/2024, n. 4394; Sez. V, Ord., 09/01/2019, n. 363; Sez. II, 14/07/2015, n. 14697), perché comporta comunque l'accertamento dell'invalidità della delibera assembleare (del 13.6.2013) impugnata in primo grado quanto all'approvazione del bilancio consuntivo del 2012 (di cui al punto n.1 dell'ordine del giorno).

Ed invero il Tribunale di Napoli non ha, erroneamente, tenuto conto – come correttamente lamentato dagli appellanti in riferimento al relativo motivo di impugnazione contenuto nell'atto di citazione introduttivo del primo grado di giudizio - della richiesta di esibizione di documentazione formulata da *Parte\_1* all'amministratore del *CP\_2* riguardante anche il contratto relativo alla "Polizza Fabbricati" e l'elenco completo dei sinistri relativi alla detta polizza condominiale dal 2009 all'attualità (con i relativi esiti e le eventuali somme liquidate con l'indicazione del beneficiario).

In particolare, con missiva del 3.6.2023 (ricevuta dall'amministratore del *CP\_2* convenuto il 5.6.2023, dunque cinque giorni prima della delibera in questione), *Parte\_1* aveva chiesto all'amministratore di poter consultare una serie di documenti, tra cui, per l'appunto, quelli appena menzionati.

Tale documentazione riguardava, evidentemente, (anche) la parte del rendiconto del 2012 in questione riguardante l'approvazione della spesa (per euro 1.900,00) avente la causale "Assicurazione Fabbricato" (cfr. il rendiconto 1/1/2012- 31/12/2012 contenuto nel fascicolo cartaceo di primo grado degli attori, agli atti).

E dal verbale dell'assemblea condominiale del 13.6.2013 (contenuto anch'esso nel fascicolo cartaceo di primo grado degli attori, agli atti), risulta anche che *Parte\_1* avesse contestato all'amministratore di non avergli mostrato la detta documentazione, "compreso l'elenco dei sinistri dettagliato".

A fronte di ciò, non vi sono elementi per ritenere che tale documentazione sia stata, invece, consegnata dall'amministratore al *Parte\_1*, con la precisazione che il relativo onere probatorio era a carico del *CP\_2* appellato, come correttamente sostenuto dagli appellanti.

Non può, pertanto, essere condiviso quanto sinteticamente ritenuto dal primo giudice sul punto, secondo cui, alla luce della documentazione prodotta dal *CP\_2* (senza indicare, però, di quale documentazione si trattasse e senza neanche trascriverne eventualmente il contenuto rilevante ai fini della decisione), la delibera impugnata non sarebbe stata viziata "da eccesso di potere o violazioni di legge".

Non essendosi costituito nel secondo grado di giudizio, il *CP\_2* appellato non ha ridepositato il proprio fascicolo cartaceo contenente la documentazione eventualmente prodotta in primo grado, né ciò è desumibile, eventualmente, dal fascicolo di ufficio cartaceo di tale grado di giudizio, acquisito agli atti (o, eventualmente, dal relativo fascicolo telematico), né dalla copia di documentazione rilasciata alle altre parti a norma dell'art. 76 disp. att. c.p.c. (cfr. Cass. Civ., Sez. Unite, 16/02/2023, n. 4835).

Ragion per cui, contrariamente a quanto stabilito dal Tribunale di Napoli, la delibera del 13.6.2013 va annullata, in accoglimento della originaria domanda attorea, trattandosi di un bilancio approvato senza la prova che l'amministratore del *CP\_2* convenuto avesse consentito al detto condomino attore di esaminare, a sua richiesta, la detta documentazione.

Vanno richiamati, al riguardo, infatti, i condivisibili principi enucleati dalla giurisprudenza di legittimità.

In tema di condominio, in considerazione della "ratio" dell'avviso di convocazione dell'assemblea, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera da assumere non è necessario allegare all'avviso tutta la documentazione cui si riferiscono i punti all'ordine del giorno, posto che per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dello stesso e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condomino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copia a proprie spese (cfr. Cass. civ., Sez. II, Ord., 17/02/2023, n. 5068).

Da ciò consegue che, ove la menzionata facoltà non sia esercitata, il singolo condomino non può far derivare l'illegittimità della successiva delibera di approvazione in materia contabile per la sola mancata allegazione all'avviso di convocazione del rendiconto o del bilancio poi approvato e per la sola circostanza che egli non abbia inteso – per sua scelta – partecipare all'inerente assemblea, poiché, per effetto della successiva comunicazione della delibera approvata, egli ha il diritto di impugnarla per motivi che attengano alla modalità di approvazione o a

profili contenutistici della stessa, ma non certamente per la sola omessa allegazione preventiva del documento (sul quale deliberare) all'avviso di convocazione dell'assemblea recapitato ritualmente al condomino (cfr. Cass. civ., Sez. II, 15/10/2018, n. 25693).

Invece la violazione del diritto di ciascun condomino di esaminare, a sua richiesta, secondo adeguate modalità di tempo e di luogo, la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale determina l'annullabilità delle delibere ivi successivamente approvate, riguardanti la suddetta documentazione, in quanto la lesione del suddetto diritto all'informazione incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari (cfr. Cass. civ., Sez. II, 19/05/2008, n. 12650; Sez. II, 11/09/2003, n. 13350).

E, a fronte della richiesta del CP\_5 di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente (cfr. Cass. civ., Sez. II, 21/09/2011, n. 19210; cfr. anche Cass. civ., Sez. II, 19/09/2014, n. 19799; Sez. II, 19/09/2014, n. 19800).

\*\*\*\*

Atteso l'accoglimento del gravame, la Corte deve procedere, in conseguenza della riforma della sentenza impugnata, ad una nuova regolamentazione anche delle spese del primo grado di giudizio, in base all'esito complessivo della lite (cfr. Cass. civ., Sez. 3, Ord. n. 9064 del 12/04/2018; cfr. anche Cass. civ., Sez. II, Ord., 03/10/2023, n. 27891; Sez. 6 - 3, Ord., n. 27056 del 06/10/2021; Sez. 1, Ord. n. 14916 del 13/07/2020; Sez. 3, n. 27606 del 29/10/2019; Sez. III, 11/06/2008, n. 15483).

E, in base all'esito complessivo della lite e al principio della soccombenza, ex art. 91 c.p.c., il CP\_2 convenuto/appellato deve, allora, rifondere le spese di lite agli appellanti vittoriosi.

In particolare, i compensi professionali vengono liquidati, come in dispositivo, tenuto conto dell'attività difensiva complessivamente svolta in rapporto alla natura, alla difficoltà e al valore della controversia, nonché considerate le questioni giuridiche e di fatto trattate e l'esito del giudizio (essendo stata accolta la domanda attorea), in base ai parametri minimi (ossia a quelli medi ridotti del 50%), per tutte le fasi (cfr. Cass. civ., Sez. 6 - 2, Ord. n. 34575 del 16/11/2021; cfr. anche Cass. civ., Sez. VI - 3, Ord., 29/09/2022, n. 28325), di cui al D.M. n. 55/2014 (nella formulazione, applicabile *ratione temporis* al caso di specie, successiva alle modifiche operate dal DM 147/2022, essendo l'attività difensiva nell'interesse degli appellanti stata ultimata dopo il 23.10.2022, ossia successivamente all'entrata in vigore del detto decreto) per i giudizi ordinari innanzi al Tribunale (tab. n.2) per il primo grado e alla Corte d'Appello (tab. n.12) per il secondo, con riferimento allo scaglione da euro 1.100,01 ad euro 5.200,00, in base al valore della controversia.

Non è superfluo precisare, al riguardo, che, in tema di spese processuali, in caso di riforma della decisione, il giudice dell'impugnazione, investito ai sensi dell'art. 336 c.p.c. anche della liquidazione delle spese del grado precedente, deve applicare la disciplina vigente al momento della sentenza d'appello, atteso che l'accezione omnicomprensiva di "compenso" evoca la nozione di un corrispettivo unitario per l'opera prestata nella sua interezza (cfr. Cass. civ., Sez. III, Ord., 13/07/2021, n. 19989).

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Napoli - 4<sup>a</sup> sezione civile - definitivamente pronunciando nella causa civile in grado di appello, iscritta al n. **4803/2019** R.G.A.C., così provvede:

1. Dichiara la contumacia del *Controparte\_6*
2. Accoglie l'appello proposto da *Parte\_1* e da *Parte\_2* avverso la sentenza n. 3419/2019 emessa dal Tribunale di Napoli, pubblicata il 28.3.2019 e, per l'effetto, in riforma di tale sentenza, annulla la delibera assunta in data 13.6.2013 dal *CP\_2* sito a *CP\_2* n *Controparte\_2* limitatamente al punto n. 1 dell'ordine del giorno (approvazione del bilancio consuntivo 2012).
3. Dichiara tenuto e condanna il *CP\_2* sito a *CP\_2* in *Controparte\_2*, in persona dell'amministratore p.t., al pagamento, in favore di *Parte\_1* e di *Parte\_2*, delle spese del doppio grado di giudizio, liquidate complessivamente in euro 1.490,00 per il primo grado (di cui euro 214,00 per esborsi ed euro 1.276,00 per compensi professionali) ed in euro 1.631,5 per il secondo (di cui euro 174,00 per esborsi ed euro 1.457,5 per compensi), il tutto oltre rimborso forfettario per spese generali (nella misura del 15% dei compensi liquidati), CPA ed IVA (se dovuta) come per legge.

Napoli, 24.9.2024

Il Presidente  
Giuseppe De Tullio

Il Consigliere est.  
Giuseppe Gustavo Infantini